

Novimovest - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (Em Liquidação)

Relatório final do processo de Liquidação (Artigo 250º do RGA¹)

1. Histórico do Fundo

A constituição do NOVIMOVEST Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (adiante NOVIMOVEST), como Fundo Aberto de duração indeterminada, foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 25 de janeiro de 2001 por tempo indeterminado e iniciou a sua atividade em 05 de fevereiro de 2001.

A 19 de março de 2010, o fundo incorporou por fusão o Fundo de Investimento Imobiliário IMOVEST.

Em 27 de junho de 2019, a CMVM autorizou a transformação para Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular.

O NOVIMOVEST passou a ter prazo determinado de duração, após autorização da CMVM, com a duração de seis anos, a contar de 06 de agosto de 2019, prorrogável por períodos sucessivos de dois por deliberação em Assembleia de Participantes.

Entre 01 de julho de 2019 e 30 de julho de 2019, na sequência da operação de Transformação, mereceram pedidos de resgate 6.301.791 (seis milhões, trezentas e uma mil e setecentas e noventa e uma) unidades de participação, com a consequente redução automática para 42.086.205 (quarenta e dois milhões, oitenta e seis mil e duzentas e cinco) unidades de participação.

Após operação de Transformação, o capital do Fundo passou a ser de €301.616.998,65, representado por 42.086.205 (quarenta e dois milhões, oitenta e seis mil e duzentas e cinco) de unidades de participação.

Em 1 de janeiro de 2021, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo, tomada em Assembleia de Participantes realizada em 3 de dezembro de 2020, o capital do Fundo foi reduzido, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em €1,20 (um euro e vinte cêntimos) cada uma, passando o valor líquido global do Fundo a ser de € 253.831.655,60 (Duzentos e cinquenta e três milhões, oitocentos trinta e um mil, seiscentos cinquenta e cinco euros e sessenta cêntimos), representado pelas atuais 42.086.205 Unidades de Participação.

Em 1 de abril de 2022, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo, tomada em Assembleia de Participantes realizada em 22 de março de 2022, o capital do Fundo foi reduzido, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em €0,96 (noventa e seis cêntimos) cada uma, passando o valor líquido global do Fundo a ser de € 218.233.475,23 (duzentos e dezoito milhões, duzentos e trinta e três mil, quatrocentos e setenta

¹ Decreto Lei nº 27/2023, de 28/04 (Regime da Gestão de Ativos ou RGA)

e cinco euros e vinte e três cêntimos), representado pelas atuais 42.086.205 Unidades de Participação.

Em 1 de abril de 2023, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo, tomada em Assembleia de Participantes realizada em 23 de março de 2023, o capital do Fundo foi reduzido, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em €1,15 (um euro e quinze cêntimos) cada uma, passando o valor líquido global do Fundo a ser de €172.018.191,85 (cento e setenta e dois milhões, dezoito mil, cento e noventa e um euros e oitenta e cinco cêntimos), representado pelas atuais 42.086.205 Unidades de Participação.

Em 1 de abril de 2024, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo, tomada em Assembleia de Participantes realizada em 13 de março de 2024, o capital do Fundo foi reduzido, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em €0,48 (quarenta e oito cêntimos) cada uma, passando o valor líquido global do Fundo a ser de €155.907.908,16 (cento e cinquenta e cinco milhões, novecentos e sete mil, novecentos e oito euros e dezasseis cêntimos), representado pelas atuais 42.086.205 Unidades de Participação.

Por decisão tomada em Assembleia de Participantes convocada para 16 de janeiro de 2025, foi deliberado, por maioria, prorrogar o prazo inicial de duração do Fundo por um período adicional de 5 (cinco) anos, a contar do termo do prazo inicial, ou seja, a partir de 6 de agosto de 2025 e com novo termo para 05 de agosto de 2030, podendo este prazo ser prorrogado por decisão da assembleia de participantes.

Entre 16 de janeiro de 2025 e 15 de fevereiro de 2025, na sequência da deliberação favorável à prorrogação da duração do Fundo, mereceram pedidos de resgate de 39.070 (trinta e nove mil e setenta) unidades de participação, com a consequente redução do capital do fundo por extinção parcial de unidades de participação, correspondente às referidas 39.070 unidades de Participação extintas, correspondentes ao número de unidades de participação resgatadas pelo(s) participante(s) que votaram desfavoravelmente a prorrogação.

A 06 de agosto de 2025, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo tomada em Assembleia de Participantes de 16 de janeiro de 2025, o capital do Fundo foi objeto de redução excecional, por extinção de 1162 unidades de participação, correspondentes à soma de todas as posições de investimento de Participantes titulares de entre 1 (uma) e 10 (dez) unidades de participação, com a decorrente liquidação financeira aos correspondentes participantes.

Reunidos em Assembleia, a maioria dos Participantes deliberou ainda em 24 de outubro de 2025, mais uma operação de redução do capital do Fundo, que produziu efeitos a 31 de outubro de 2025, seguindo-se a liquidação dos reembolsos aos participantes a partir do dia seguinte (3 de novembro de 2025).

Em 3 de novembro de 2025, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo, tomada em Assembleia de Participantes realizada em 24 de outubro de 2025, o capital do Fundo foi reduzido, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em €0,95 (noventa e cinco cêntimos) cada uma, passando o valor líquido global do Fundo a ser de €122.073.533,99 (cento e vinte e dois milhões, setenta e três mil, quinhentos e trinta e três euros, noventa e nove cêntimos), representado pelas atuais 42.045.973 Unidades de Participação.

Em 27 de fevereiro de 2026, na sequência da deliberação favorável à redução de capital do Fundo, tomada em Assembleia de Participantes realizada em 20 de fevereiro de 2026, o capital do Fundo foi objeto de redução, por redução do valor nominal das unidades de participação em circulação, em €1,74 (um euros e setenta e quatro cêntimos) cada uma. Após a operação de redução de capital deliberada em Assembleia de Participantes, o valor líquido global do Fundo (capital) passou a ser de €48.723.644,69 (quarenta e oito milhões, setecentos e vinte e três mil, seiscentos e quarenta e quatro euros e sessenta e nove cêntimos), representado por 42.045.973 Unidades de Participação.

Desde finais de 2019, o Fundo tem vindo a realizar várias operações de alienação de ativos imobiliários, sem que haja adquirido novos imóveis, com a consequente alteração da estrutura patrimonial, com o sucessivo reforço de liquidez e diminuição dos ativos imobiliários.

O projetado desinvestimento progressivo da carteira de ativos do NOVIMOVEST, permitiu realizar diversas operações de redução de capital do Fundo, aprovadas em assembleias de participantes realizadas em 3 de dezembro de 2020 (operada a 01 de janeiro de 2021), 22 de março de 2022 (operada a 1 de abril de 2022), 23 de março de 2023 (operada a 1 de abril de 2023), 13 de março de 2024 (operada a 2 de abril de 2024), 16 de janeiro de 2025 (operada em 6 de agosto de 2025), 24 de outubro de 2025 (operada a 3 de novembro de 2025) e 20 de fevereiro de 2026 (operada a 27 de fevereiro de 2026), com os inerentes reembolsos (parcial) do investimento dos Participantes.

Em 15 de maio de 2026, os Participantes deliberaram favoravelmente a dissolução antecipada do Fundo, com a abertura do processo de liquidação a correr termos até 30 de junho de 2026.

Na mesma data, foi ainda publicada versão final atualizada do Regulamento de Gestão do Fundo.

Durante o processo de liquidação, a Entidade Gestora, que assumiu a qualidade de entidade liquidatária realizou os ativos, pagou os passivos e, no final, distribuiu aos Participantes o produto da liquidação, pelo valor final da liquidação apurado e divulgado nos termos legais aplicáveis, no prazo máximo de (5) cinco dias uteis a contar da data do referido apuramento.

O valor da Unidade de Participação para efeitos de reembolso corresponderá ao valor de apuramento da liquidação por unidade de participação, sujeito a confirmação por parecer do auditor do Fundo. Para efeitos de apuramento do valor da liquidação dos ativos da carteira e valor de referência da UP foi definido o dia 30 de junho de 2026.

A liquidação financeira dos reembolsos dos participantes, tendo em conta o apuramento do valor da liquidação por Unidade de participação (divulgado via site da CMVM), ocorreu a 3 de julho de 2026.

Em 6 de julho de 2026, a Entidade Gestora fez publicar o Anúncio, em conformidade com o disposto no nº 5 do artigo 250º do RGA, disponível em: https://www.cmvm.pt/PIInstitucional/Single_SDI_StaticContent?Input=E0C2BFA195C40D8384103C92E05B8482F0A2C34B3D5BF09CE66D44239CF27B51.

2. Operações finais efetuadas com vista à Liquidação

Desde a data da deliberação da dissolução (15 de maio de 2026), foram formalizadas as seguintes operações de compra e venda:

- (a) 19 de maio de 2026 – Escritura pública de compra e venda a favor da sociedade TORRES DA MURÇA, LDA., com sede no Lugar de Murça, Santa Eulália, freguesia de Santa Eulália, concelho de Arouca, 4540 539 Arouca, NUIPC e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial 510534023, com o capital social de €20.000,00, da fração autónoma designada pela letra “B”, Loja Esquerda - Rés-do-chão - Comércio e Serviços, com entradas pelos nºs 1 e 2 do Largo Carlos Pato, que faz parte integrante do prédio urbano sito no Largo Carlos Pato, nº 3, freguesia e concelho de Vila Franca de Xira, descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial sob o número 964, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 4225 da freguesia de Vila Franca de Xira, com a licença de utilização n.º 187/94 de 16/09/1994, emitida pela Câmara Municipal de Vila Franca de Xira, para a qual foi emitido o certificado energético com a referência SCE 371568636, válido até 30 de maio de 2035. O preço da venda, no valor de €440.000,00, foi acima dos valores de avaliações: € 388.300,00 (LINKVAL) e € 392.500,00 (BENEGE), ambas de 16 de janeiro de 2026. O imóvel encontrava-se arrendado a terceiros, tendo sido notificado a Arrendatária para exercício de direito de preferência e enviado resposta escrita dando conta da sua não intenção de preferir, pelo que foi transmitido no estado de arrendado.
- (b) 19 de maio de 2026 - Escritura pública de compra e venda a favor da sociedade Carby Motion, S.A., com o número único de matrícula e de identificação de pessoa coletiva 501.410.171, com sede em Lisboa, na Praça José Queirós, n.º 1, freguesia de Olivais, com o capital social de trezentos mil euros, dos prédios: i) prédio urbano destinado a oficina técnica de automóveis, secção de peças e serviços administrativos, composto de cave e rés-do-chão, com uma área coberta de 3.250m2 e descoberta de 3.110m2 e um corpo nas traseiras de 3 pisos, com a área coberta de 250m2, sito no Lugar de Aldeia Nova, limites da freguesia de Pedroso, na Rua 5 de Outubro, n.º 4856, freguesia de Avintes, concelho de Vila Nova de Gaia, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o n.º 00905 e inscrito na matriz sob o artigo 3241, para o qual foi emitida a Licença de Utilização n.º 279/94, de 09/06/1994, pela emitida pela Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia; e (ii) prédio urbano, composto de terreno para construção, sito no Lugar de Aldeia Nova, Rua 5 de Outubro, freguesia de Avintes, concelho de Vila Nova de Gaia, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o n.º 00647 e inscrito na matriz sob o artigo 3373 da referida freguesia, pelo preço global de €3.650.00,00 (três milhões seiscentos e cinquenta mil euros). O preço acordado encontra-se acima da mais alta das avaliações: €3.489.000,00 (VALMESA) e €3.592.700,00 (BENEGE) ambas de 22 de dezembro de 2025. A compradora final, na qualidade de arrendatária, notificada para fins de exercício de direito de preferência, veio manifestar intenção de preferir, realizando transferência do sinal correspondente ao sinal e na data da escritura o pagamento do restante do preço convencionado.
- (c) 25 de maio de 2026 - Escritura pública de compra e venda a favor da sociedade HOMELY CITY – UNIPESSOAL, LDA., com sede no Edifício Tower Plaza - Via Eng. Edgar Cardoso 23 5º D, freguesia de Santa Marinha, concelho de Vila Nova de Gaia, 4400 676 Vila Nova de Gaia,

NUIPC e de matrícula na Conservatória do Registo Comercial 519094255, com o capital social de €5.000,00 (cinco mil euros), da totalidade das frações autónomas (18), que fazem parte do prédio urbano sito no Lugar do Chiolo, Estrada Nacional 14, n.º 2.405, freguesia da Barca, concelho da Maia, descrito na Conservatória do Registo Predial da Maia sob o nº 00455 e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 4530, da freguesia de Castelo da Maia, afeto ao regime da propriedade horizontal, no estado de parcialmente arrendado, pelo preço global de €7.800.000,00. O preço encontra-se abaixo dos valores de avaliações €7.846.800,00 (TKA) e €8.120.100,00 (STRUCTURE VALUE), ambas de 16 de março de 2026, correspondente menos valia residual. O imóvel encontrava-se parcialmente arrendado a terceiros, tendo sido notificados os Arrendatários para exercício de direito de preferência, sem que nenhum manifestasse intenção de preferir, pelo que foi transmitido no estado de parcialmente arrendado.

- (d) 15 de junho de 2026 - Escritura pública de compra e venda a favor da sociedade Totta Urbe – Empresa de Administração e Construções, S.A.", com o número único de matrícula e de identificação de pessoa colectiva 500.094.535, com sede em Lisboa, na Rua da Mesquita, número 6, B1B, freguesia de Campolide, pelo preço global de €2.005.100,00, dos prédios seguintes:
- i. fração autónoma individualizada pelas letras "AU", correspondente ao escritório/serviços no terceiro andar, entrada pela porta C, voltada para o arruamento interior e acesso principal pelo n.º 164, designada por sala número quatrocentos e doze, do prédio urbano sito na Rua do Espido, n.º s 122, 132, 150 e 164, Maia, concelho de Maia, descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial de Maia sob o número mil cento e dois, da freguesia de Maia, afeto ao regime da propriedade horizontal e inscrito na respetiva matriz da freguesia da Cidade da Maia sob o artigo 4738. O imóvel encontrava-se arrendado a terceiros, tendo sido notificado o Arrendatário para exercício de direito de preferência e enviado resposta escrita dando conta que pretendia preferir, mas não compareceu na data agendada para escritura, caducando o seu direito, pelo que foi transmitido no estado de arrendado;
 - ii. Frações autónomas individualizadas pelas letras "LB", correspondente à cave, piso menos um, com entrada pela "Praça do Ultramar, n.º 1-A", destinada a comércio/serviços; "LC", correspondente à cave, piso menos um, com entrada pela "Praça do Ultramar, n.º 1-A", destinada a comércio/serviços, com o valor patrimonial; "LD", correspondente à cave, piso menos um, com entrada pela "Praça do Ultramar, n.º 1-A", destinada a comércio/serviços, "LE", correspondente à cave, piso menos um, com entrada pela "Praça do Ultramar, n.º 1-A", destinada a comércio/serviços, todas parte integrante do prédio urbano sito na Praça do Ultramar, n.º s 1 e 1-A; Rua Emidio Augusto da Silva; Rua de Angola, n.º 1 e Rua da Ilha da Madeira, n.º 2, Beja (São João Baptista), concelho de Beja, descrito na Conservatória do Registo Predial de Beja sob o número quatrocentos e dezassete, da freguesia de Beja (São João Baptista), afeto ao regime da propriedade horizontal e inscrito na respetiva matriz da União das Freguesias de Beja (Santiago Maior e São João Baptista) sob o artigo 2369. As frações encontravam-se parcialmente arrendado a terceiros, tendo sido notificada a Arrendatária para exercício de direito de preferência, sem que manifestasse intenção

de preferir, pelo que foi transmitido no estado de parcialmente arrendadas;

- iii. Fração autónoma individualizada pela letra “A”, correspondente ao rés-do-chão, destinada a comércio e serviços, do prédio urbano sito na Praceta António Andrade, n.º s 20 e 20 A e Alameda Santa Marta do Pinhal, n.º 2, Pinhal da Estacada e Pinhal dos Frades, lote cento e quarenta e quatro, freguesia de Corroios, concelho de Seixal, descrito na Conservatória do Registo Predial de Amora, sob o número quatro mil cento e cinquenta e cinco, daquela freguesia, afeto ao regime da propriedade horizontal e inscrito na respetiva matriz sob o artigo 13748. O imóvel encontrava-se arrendado a terceiros, tendo sido notificado a Arrendatária para exercício de direito de preferência e enviado resposta escrita dando conta da sua não intenção de preferir, pelo que foi transmitido no estado de arrendado.

O preço global correspondeu ao valor da média das avaliações independentes, todas com maturidade inferior a 6 meses.

Não ocorreram outras operações de venda de ativos (imobiliários), com vista à liquidação uma vez que a restante estrutura patrimonial da carteira do Fundo se compunha já de liquidez (saldo da conta de depósitos à ordem).

Durante o processo de liquidação, não foram realizadas operações de reembolsos parciais.

A 30 de junho de 2026, a carteira do Fundo correspondia exclusivamente a liquidez, sem prejuízo dos direitos de crédito sob litígio (conforme detalhe infra), que poderão, de futuro, traduzir créditos supervenientes à liquidação.

A liquidação financeira do valor do reembolso aos Participantes ocorreu a 3 de julho de 2026, extinguindo-se as 42.045.973 Unidades de Participação, com a entrega do valor libertado, no montante total de €47.701.049,57.

A data do encerramento da liquidação coincide com a data do pagamento do produto da liquidação aos participantes.

O valor final de liquidação e o valor de referência da unidade de participação, foi objeto de parecer do Auditor do Fundo.

A entidade gestora e liquidatária do NOVIMOVEST envidou os seus melhores esforços no sentido de concluir, antes do encerramento da liquidação e da extinção do Fundo, os processos judiciais ativos em que o Fundo é Parte credora/reclamante, como segue:

a) Execução: TECMAIA, S.A.

Tribunal: Maia – Instância Central – 2ª Secção de Execução – J2

Processo: 3693/16.3T8MAI

Valor: € 974.973,85

Descrição: Execução de Acordo de Confissão de Dívida, por documento particular, cujo plano de pagamento foi incumprido pela devedora. Apresentada cumulação de execução correspondente as rendas de julho de 2016 a novembro de 2016. Foi penhorada a quantia de 3.177,67€, entregue ao Exequente. Fomos notificados pelo tribunal do processo de dissolução administrativa e indicámos o nome e morada completa dos sócios liquidatários. Foi indicado o nome dos sócios e

o tribunal oficiou a CRC a fim de aferir do registo da liquidação. Tribunal decidiu a habilitação dos acionistas na execução. Aguarda resultado dos trabalhos da Comissão Liquidatária e a deliberação dos acionistas relativamente ao encerramento do processo de dissolução. Aguarda decisão judicial ulterior à dissolução administrativa, quanto ao prosseguimento execução contra os acionistas responsáveis pelo pagamento.

Estado: Aguardamos encerramento da dissolução administrativa e prosseguimento da execução, com diligências de penhoras, salvo plano de pagamento acordado no âmbito da dissolução administrativa.

Contingências: Não são esperadas contingências

b) Ação declarativa de Condenação: António Hipólito Carreira Paulo Duarte

Tribunal: Tribunal Judicial da Comarca de Juízo Local Cível de Lisboa - Juiz 6

Processo: Lisboa Processo: 31411/24.5T8LSB

Valor: €13.219,66 e juros

Descrição: Pedido de Condenação do Réu no pagamento do valor de €13.219,66, acrescido de juros legais, calculados desde a data da efetivação da notificação judicial avulsa até integral pagamento, correspondente a despesas suportadas pelo fundo no fração da sua propriedades por danos causados por infiltrações de água do terraço sobrejacente à fração, bem como para proceder às reparações, por todos os meios adequados, das causas das infiltrações de água provenientes da área do terraço da sua fração, por forma a garantir a impermeabilização, em condições de estanquicidade, suportando os inerentes custos dos trabalhos necessários para o efeito, e ainda no pagamento de todas as quantias que o proprietário for forçado a despendar em ulteriores reparações da Fração e que decorram da falta de reparação/manutenção do terraço e floreiras da Fração "B", propriedade do Réu, a título de danos futuros, em quantia a liquidar em sede de incidente de liquidação de sentença, nos termos e para os efeitos do 358.º n.º 2 e 609.º n.º 2 do CPC.

Estado do processo: A ação foi contestada pelo Réu e aguarda-se agora audiência de julgamento, O NOVIMOVEST transmitiu, em 2025, a fração ao Fundo de Pensões Banco Santander Totta, que se habilitou na ação, por Incidente de Intervenção espontânea para que a ação prossiga em nome dos dois Fundos -proprietários, designadamente quanto à condenação da execução das obras necessárias e eventuais custos adicionais se o FPBST for forçado a ulteriores reparações, com pedido de reembolso dos custos inerentes.

Contingências: Não são esperadas contingências.

c) Execução: BEL 2000, S.A. e outros

Tribunal: Juízo de Execução de Loures - Juiz 2

Processo: 10401/18.2T8LRS

Valor: €283.323,56 e juros

Descrição: Execução de acordo de confissão de dívida e transação incumprido pelos devedora e fiador, sucessivo à declaração de resolução de Contrato de Arrendamento e que correspondente

à soma de rendas vencidas e não pagas de dezembro de 2017 (parte) a setembro de 2018 e juros de mora vencidos.

Estado: Aguarda resultado das restantes pesquisas de bens do executado Fiador. As pesquisas não demonstraram valores passíveis de ser penhorados.

Contingências: Não são previstas contingências.

Considerando que o ganho das ações poderá corresponder a direito de crédito supervenientes, e, assim qualificados, nos termos do artigo 164º do Código das Sociedades Comerciais, já que na data da dissolução/liquidação, no património da extinto Fundo existe esse direito de crédito e não foi exercido até ao encerramento da liquidação, podendo após extinção do Fundo, ser exercido pela entidade liquidatária, a entidade gestora, irá substituir-se, por habilitação, nos termos do nº 12 do artigo 250º do RGA, ex vi artigo 162º do Código das Sociedades Comerciais.

Ulteriores recebimentos serão partilhados pelos participantes de acordo com a distribuição das UPs à data do encerramento da liquidação.

d) Garantias bancárias e retenção de preço na venda dos Lotes de Matosinhos (Retail-Park Matosinhos)

Em 15 de janeiro de 2026, por escritura pública de compra e venda, o NOVIMOVEST vendeu ao VALOR PRIME – Fundo de Investimento Imobiliário Aberto (adiante Fundo VALOR PRIME), representado pela Montepio Gestão de Activos - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., os seguintes prédios: (i) LOTE 1: a totalidade das frações autónomas, designadas pelas letras A. a G, do prédio urbano denominado LOTE 1 sito em Santa Cruz do Bispo, na Avenida Arquitecto Fernando de Távora, n.ºs 1151, 1165, 1173, 1189, 1195, 1201, 1207, 1215, 1223, 1231 e 1239 e Avenida Mário Moreira Maia, n.ºs 822, 828, 848, 852 e 880, freguesia de Santa Cruz do Bispo, concelho de Matosinhos, afeto ao regime da propriedade horizontal, descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos sob o número 1506 da freguesia de Santa Cruz do Bispo e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1328 da freguesia de Santa Cruz do Bispo; (ii) LOTE 2: a totalidade das frações autónomas, designadas pelas letras A. a G., do prédio urbano denominado LOTE 2, sito em Santa Cruz do Bispo, sito em Santa Cruz do Bispo, na Avenida Arquitecto Fernando de Távora, n.ºs 1003, 1005, 1015, 1017, 1021, 1025, 1029, 1033, 1041, 1049, 1051-A e 1051-B, 1053, 1059, 1061, 1077, 1089, 1097 e 1099 e Avenida Mário Moreira Maia n.ºs 632, 638, 640, 654, 656, 670, 708, 712 e 750, freguesia de Santa Cruz do Bispo, concelho de Matosinhos, afeto ao regime da propriedade horizontal, descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos sob o número 1508 da freguesia de Santa Cruz do Bispo e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2675 da freguesia União das freguesias de Perafita, Lavra e Santa Cruz do Bispo (extinta); e (iii) LOTE 3: o prédio urbano, denominado LOTE 3, sito em Santa Cruz do Bispo, sito em Santa Cruz do Bispo, na Avenida Arquitecto Fernando de Távora, freguesia de Santa Cruz do Bispo, concelho de Matosinhos, destinado a comércio, descrito na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos sob o número 1509 da freguesia de Santa Cruz do Bispo e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 123 da freguesia de Santa Cruz do Bispo. Em virtude dessa transmissão, o Fundo VALOR PRIME assumiu, por efeito da lei (artigo 1057.º do Código Civil), a posição contratual de senhorio nos contratos de arrendamento em vigor à data da escritura

(doravante os «Contrato de Arrendamentos»). Com referência às garantias prestadas pelos Arrendatários no âmbito dos Contratos de Arrendamento, conforme previsto na escritura de compra e venda e respetivo documento complementar, o NOVIMOVEST, comprometeu-se a, no prazo de 24 (vinte e quatro meses) a contar daquela data, a obter, a suas expensas, junto dos respetivos Arrendatários e/ou dos bancos ou entidades emitentes, a substituição, alteração ou aditamento das garantias bancárias identificadas no Anexo VI do documento complementar de forma que o Comprador passasse a constar como único beneficiário das mesmas, sendo esta alteração limitada exclusivamente à mudança do beneficiário, mantendo-se todos os demais termos, condições e obrigações das garantias bancárias em vigor. Excecionalmente, no caso da garantia bancária emitida pela Caixa Geral de Depósitos (n.º 0328.004618.993), no âmbito do Contrato de Arrendamento com a Iberópticas - Lote 2 (Fração "G"), a substituição da garantia a obter impunha a alteração de texto originário, no sentido de eliminar o valor máximo agregado resultante das atualizações do valor da garantia (de €22.324,50), mantendo-se inalteradas as demais condições da referida garantia. Do valor total parte do preço da compra e venda objeto de retenção de €1.166.166,74 (um milhão cento e sessenta e seis mil cento e sessenta e seis euros e setenta e quatro centavos), com a entrega das garantias equivalentes emitidas a favor do Fundo VALOR PRIME, este já libertou e entregou ao NOVIMOVEST a parte do preço correspondente, à medida que tais substituições ocorreram, pelo valor total de €300.748,01 (trezentos mil setecentos e quarenta e oito euros e um centavo). Estão ainda em curso os processos de sua substituição/aditamento de garantia bancárias a favor do Fundo VALOR PRIME, por parte das arrendatárias, Marec - Lote 1 (Fração "C"), Masquepet - Lote 2 (Fração "B"), Iberópticas - Lote 2 (Fração "G") e Conforama (Lote 3), no montante total de €865.418,72 (oitocentos e sessenta e cinco mil quatrocentos e dezoito euros e setenta e dois centavos). A entidade gestora e liquidatária do NOVIMOVEST irá manter os contactos e diligências com vista à conclusão de todos os processos de substituição/aditamento das garantias, nos termos acordados no referido documento complementar à escritura de compra e venda de 15 de janeiro de 2026, até à libertação total da parte do preço de venda retido.

A entidade gestora e liquidatária transferiu para a conta bancária (conta DO) do NOVIMOVEST (PT50 0018 000322075618020 69), o valor de €865.418,72 (oitocentos e sessenta e cinco mil quatrocentos e dezoito euros e setenta e dois centavos), correspondente ao remanescente do montante de preço de venda objeto de retenção na data da venda do ativo, tendo em conta os valores das garantias bancárias por entregar ao comprador Fundo VALOR PRIME. A entidade liquidatária prosseguirá com os pedidos de entrega dessas garantias por parte das identificadas arrendatárias até à efetiva entrega das correspondentes garantias bancárias ao Fundo VALOR PRIME, com a decorrente libertação do valor retido, e que corresponderá ao reembolso do valor antecipadamente suportado pela Sociedade para a conta do NOVIMOVEST. Assim, a partir de 30 de junho de 2026, todos os valores a receber relativos à parte do preço retido ao NOVIMOVEST na escritura de compra e venda de 15 de janeiro de 2026, deverão ser pagos (restituídos) diretamente à entidade liquidatária, Santander Asset Management, para reembolso do valor antecipadamente por esta suportado ao NOVIMOVEST, para acerto final das contas da compra e venda.

O valor que restava em conta bancária DO do NOVIMOVEST, necessário para a liquidação de passivos (estimados) do Fundo ainda por liquidar a 30 de junho de 2026 ou com vencimento em data posterior, no montante de €289.409,59, foi transferido para conta bancária da Entidade Gestora-liquidatária (conta de terceiros), ficando entidade liquidatária responsável por efetuar esses pagamentos / liquidar esses passivos quando os mesmos forem exigíveis ou atingirem a(s) respetiva(s) data(s) de vencimento.

Demonstração do apuramento do valor final da unidade de participação

O quadro demonstrativo do apuramento do valor final de partilha (total e unitário) apurado, o qual discrimina todas as transações efetuadas desde a última UP divulgada encontra-se no Anexo II do presente relatório.

3. Declaração da Entidade Gestora

Foram acautelados todos os direitos dos Participantes do Fundo.

Ficam à guarda da Entidade Gestora e Liquidatária, os livros, documentos e demais elementos da escrituração do Fundo, pelo prazo legal.

Foram preparadas as contas da liquidação, que incluem o Balanço, a demonstração de resultados, a demonstração dos fluxos de caixa, o presente relatório de liquidação e o relatório do Auditor, que são remetidas à CMVM nos termos da alínea a) do n.º 8 do artigo 250º do RGA.

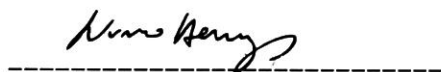
O Fundo extingue-se na data da receção, pela CMVM, das contas da liquidação, nos termos do nº 2, alínea c) do artigo 11º do RGA.

Lisboa, 8 de julho de 2026



André Vieira de Oliveira Braz

(Administrador Executivo)



Nuno Miguel de Oliveira Henriques

(Presidente do Conselho de Administração)

NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO (EM LIQUIDAÇÃO)

ANEXO I

	Valor
Valores pendentes negativos	
IMI 2025	-133 554,74
IMI relativo ao período de 1 a 15 de janeiro de 2026 do Retail Park Matosinhos	-3 539,74
AIMI 2026	-19 242,32
Estimativa de custos com reparações/manutenções em curso e outros	-53 070,77
Renda do arrendatário Multichurrasco a pagar ao novo proprietário quando for recebida	-5 436,38
IRS a entregar	-150,00
Taxa Majoração da CMVM	-8 408,39
Custos com Auditoria	-8 302,50
Comissão Gestão Junho 2026	-46 133,29
Comissão Depósito Junho 2026	-410,08
Taxas de supervisão	-1 240,45
Imposto selo s/ VLGF	-5 951,86
Rendimentos a pagar aos participantes das Up 's não convertidas	-55 805,56
Resgates/Reembolsos a pagar aos Participantes das UP 's não convertidas	-48 580,56
Valor da liquidação do Fundo a pagar aos Participantes das UP 's não convertidas	-8 506,85
	-398 333,49
Valores pendentes positivos	
Juros Conta DO - Junho 2026	50 061,43
Seguro Multiriscos - estorno dos imóveis vendidos	19 494,61
Rendas por receber (valor líquido de provisão)	15 980,95
Redébito de despesas diversas por receber (valor líquido de provisão)	22 821,29
Crédito de imposto IVA	565,62
	108 923,90
Valor Líquido a transferir para a Entidade Gestora	-289 409,59

ANEXO II

Novimovest - Justificação da variação da UP de 31.Mai.26 a 30.Jun.26
Detalhe das operações efetuadas desde a data da última UP publicada

Descrição	Valor	valor da Up
Valor Líquido do Fundo a 31 de Maio 2026	48 027 011,42	1,1422
Comissões e Outros Encargos - Comissão de Gestão de Junho.2026	-6 653,83	
Comissões e Outros Encargos-Comissão Comercialização Junho.2026	-37 705,11	
Comissões e Outros Encargos-Comissão depósito Junho.2026	-394,31	
Comissões e Outros Encargos-Taxa Supervisão junho.2026	-1 240,41	
Comissões e Outros Encargos-Majoração Taxa Supervisão junho.2026	-77,77	
Impostos Indirectos -Imposto Selo s/comissões (verba 17)	-1 792,26	
Impostos Indirectos -Imposto Selo VLGF (verba 29)	-1 944,76	
Impostos Indirectos-Regul.IMI 2025/2026	-11 281,80	
Fornecimento Serviços Externos-Água	-686,59	
Fornecimento Serviços Externos-Electricidade	-34 790,06	
Fornecimento Serviços Externos-Seguros	-1 031,39	
Fornecimento Serviços Externos-Telecomunicações	-286,69	
Fornecimento Serviços Externos-Condominio	-30 784,64	
Fornecimento Serviços Externos - Conservação	7,85	
Fornecimento Serviços Externos-Reparações	-26 822,41	
Fornecimento Serviços Externos-Vigilância e Segurança	161,36	
Fornecimento Serviços Externos-Higiene e Limpeza	-590,53	
Fornecimento Serviços Externos-Auditoria	-1 433,03	
Fornecimento Serviços Externos-Advogados	-9 225,00	
Fornecimento Serviços Externos-Contencioso e Notariado	-5 947,17	
Fornecimento Serviços Externos-Serviços Especializados	-944,77	
Fornecimento Serviços Externos-Outros-AgenteExec_Fervalen	-251,73	
Fornecimento Serviços Externos-Outros-Declarações Não Divida	-119,84	
Outros Custos e Perdas Correntes-Despesas Bancárias	-65,54	
Provisões p/Rendas Vencidas	-9 362,74	
Provisões - Iva das Rendas Vencidas da Tecmaia	-155 734,16	
Provisões-Valores Vencidos a Receber (Redêbitos)	-21 975,57	
Perdas Oper.Financ.Act.Imob-Ajustamento no valor Terreno de Valongo	-1 838 851,47	
Redêbitos Incobráveis	-32 542,21	
Custos Exercicios Anteriores-Segur2025-Ed Angola	-33,78	
Custos Eventuais- Regul. Iselo-LT79Corroios	-18 094,00	
Custos Eventuais- Regul.Cond Durgest	-65 064,86	
Custos Eventuais- Caução BE WAT	-3 000,00	
Custos Eventuais-Regularização Valores	-100,47	
Juros e Proveitos Equiparados-Juros D/O	50 060,93	
Reversão de Provisões-Rendas	13 463,22	
Reversão de Provisões-Redêbito Despesas Comuns	35 061,00	
Reversão de Provisões p/ Outr.Encargos-IVA incorrido na Empreit de Construção das Infraestruturas do T	1 838 851,45	
Rendimentos de Act.Imobiliários -Rendas Imóveis	7 157,34	
Outros Proveitos/Ganhos Correntes-Redêbitos Despesas Comuns Imóveis	19 155,13	
Proveitos Extraordinários-Processo Judicial WuYisen	1 032,00	
Proveitos Extraordinários-Valor Reconciliação Bancária	1 000,00	
Ganhos imputáveis Ex.Ant.-Anulação Estimativa IMI 2022	21 764,10	
Ganhos imputáveis Ex.Ant.-Anulação Estimativa Cond Qt.Galvão	1 600,00	
Outros Prov/Gan.eventuais-Regul. Adiantamento Valores	12 090,93	
Valor Líquido do Fundo a 30 de Junho 2026	47 709 587,83	1,1347
Número Total de unidades de Participação	42 045 973,00	

Demonstrações Financeiras e Anexo em 30 de Junho de 2026

NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO (em Liquidação)

(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT- SGOIC, S.A.)

(Valores em Euros)									
B A L A N Ç O									
Data: 30 JUN.2026									
ACTIVO						PASSIVO			
Código	Designação	30.Jun.2026				Código	Designação	Periodos	
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido			30.Jun.2026	31.Dez.2025
	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS						CAPITAL DO FUNDO		
31	Terrenos				9 241 000	61	Unidades de Participação		10 427 401
32	Construções				86 636 368	62	Variações Patrimoniais	4 587 830	4 587 830
34	Adiantamentos por Compra de Imóveis					64	Resultados Transitados	106 632 609	104 138 710
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				95 877 368	65	Resultados distribuídos	-62 732 592	
	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES					66	Resultados Líquidos do Período	-778 259	2 493 899
22	Participações em Soc. Imobiliárias						TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	47 709 588	121 647 840
24	Unidades de Participação								
26	Outros Títulos				19 984 400				
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTIC.				19 984 400				
	CONTAS DE TERCEIROS						AJUSTAMENTOS E PROVISÕES		
411	Devedores por Crédito Vencido					47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	1 153 015	1 379 654
412	Devedores por Rend. Vencidas	1 148 095			1 148 095	48	Provisões Acumuladas		1 103 311
413+...+419	Outras Contas de Devedores	43 722			43 722		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	1 153 015	2 482 965
424	Estado e Outros Entes Públicos	566			566				
429	Outras Contas de Credores								
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	1 192 383			1 192 383				
	DISPONIBILIDADES						CONTAS DE TERCEIROS		
11	Caixa					421	Resgates a Pagar a Participantes	48 581	35 536
12	Depósitos à Ordem	47 990 491			47 990 491	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	55 806	55 806
13	Depósitos a Prazo e com pré-aviso					423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	56 192	136 762
14	Certificados de Depósito					424+...+429	Outras Contas de Credores	51 965	739 507
18	Outros Meios Monetários					432	Empréstimos Não Titulados		
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	47 990 491			47 990 491	44	Adiantamentos por venda de Imóveis		85 000
							TOTAL DOS VALORES A PAGAR	212 543	1 052 610
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
51	Acréscimos de Proveitos	50 061			50 061	53	Acréscimos de Custos	197 637	467 152
52	Despesas com Custo Diferido				0	56	Receitas com Provento Diferido		477 059
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	39 849			39 849	58	Outros Acréscimos e Diferimentos		14 831
59	Contas Transitórias Activas					59	Contas Transitórias Passivas		
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS	89 910			89 910		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS	197 637	959 042
	TOTAL DO ACTIVO	49 272 783			49 272 783		TOTAL DO PASSIVO	49 272 783	126 142 457
	Total do número de Unidades de Participação				42 045 973		Valor Unitário da Unidade de Participação	1,1347	2,8932

NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO (em Liquidação)

(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT- SGOIC, S.A.)

(Valores em Euros)				DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS				Data: 30 Jun.2026	
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS					
Código	DESIGNAÇÃO	30.Jun.2026	31.Dez.2025	Código	DESIGNAÇÃO	30.Jun.2026	31.Dez.2025		
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
711+718	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:			812	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS				
719	De operações Correntes			811+818	Da Carteira de Títulos e Participações	183 225	370 776		
	De operações Extrapatrimoniais				Outros, de Operações Correntes				
	COMISSÕES		9 911						
722	Da carteira de Títulos e Participações		564 226						
723	Em Activos Imobiliários	1 049 118	1 802 967	822...825	RENDIMENTO DE TÍTULOS				
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	413 202		828	Da Carteira de Títulos e Participações				
					De Outras Operações Correntes				
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS								
732	Na Carteira de Títulos e Participações								
733	Em Activos Imobiliários	2 417 887	2 955 944		GANHOS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS				
731+738	Outras, em Operações Correntes			832	Da Carteira de Títulos e Participações	15 600	237 795		
				833	Em Activos Imobiliários	1 396 829	2 360 712		
	IMPOSTOS			831+838	Outros, em Operações Correntes				
7411+7421	Impostos sobre o Rendimento								
7412+7422	Impostos Indirectos	31 681	151 457						
7418+7428	Outros Impostos	22 782	236 155						
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			851	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES				
751	Ajustamentos de Dividas a Receber	285 645	118 053	852	De Ajustamentos de Dividas a Receber	512 284	534 964		
752	Provisões Para Encargos	735 541	1 103 311		De Provisões para Encargos	1 838 851			
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	834 777	1 486 606	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	1 050 651	7 251 677		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	498	1 572	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	190 374	482 692		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)	5 791 131	8 430 201		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)	5 187 814	11 238 616		
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
781	Valores Incobráveis	360 877	420 039	881	Recuperação de Incobráveis				
782	Perdas Extraordinárias			882	Ganhos Extraordinários	159 892			
783	Perdas de Exercícios Anteriores	3 214	27	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	29 220			
784...788	Outras Perdas Eventuais	86 259	43 036	884...888	Outras Ganhos Eventuais	86 296	148 585		
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)	450 350	463 101		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)	275 408	148 585		
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		2 493 899		RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	778 259			
	TOTAL	6 241 481	11 387 201		TOTAL	6 241 481	11 387 201		
8X2-7x2	Resultados da Carteira de Títulos	15 600	227 884	D-C	Resultados Eventuais	-174 942	-314 516		
8X3+86-7X3-76	Resultados em Activos Imobiliários	-1 828 296	4 605 586	B+D-A-C+74	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	-778 259	2 493 899		
B-A +74	Resultados Correntes	-603 317	2 808 415	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	-778 259	2 493 899		

NOVIMOVEST - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO (em Liquidação)
(Gerido pela SANTANDER ASSET MANAGEMENT – SGOIC, S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

(Valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	30.JUN.2026		31.Dez.2025	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação				
Comissões Subscrições e Resgates				
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates de unidades de participação			154 064	
Rendimentos pagos aos participantes				
Outros pagamentos sobre unidades do Fundo	73 146 948	73 146 948	39 936 552	40 090 617
Fluxo das operações sobre unidades do fundo		-73 146 948		-40 090 617
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários	95 421 160		27 892 900	
Rendimento de activos imobiliários	475 524		8 774 124	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	1 189 000		2 185 800	
Outros recebimentos de activos imobiliários		97 085 684		38 852 824
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de activos imobiliários				
Grandes reparações em activos imobiliários				
Comissões em activos imobiliários	1 260 309		634 480	
Despesas Correntes (FSE) com activos imobiliários	1 037 661		1 720 237	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários				
Despesas com activos imobiliários em curso				
Outros pagamentos de activos imobiliários		2 297 970		2 354 717
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		94 787 714		36 498 108
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Reembolso de Títulos	20 000 000		10 000 000	
Resgates/Reembolso de unidades de participação			10 012 763	
Rendimento de Títulos				
Outros recebimentos relacionados com a carteira		20 000 000		20 012 763
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Compra de Títulos			29 759 368	
Subscrições de unidades de participação			10 000 000	
Taxas de Corretagem			9 911	
Outras taxas e comissões			396	
Outros pagamentos relacionados com a carteira				39 769 676
Fluxo das operações da carteira de títulos		20 000 000		-19 756 913
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	138 497		426 246	
Contracção Empréstimos				
Outros recebimentos correntes	91 135	229 631	13 386	439 632
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	490 971		1 842 371	
Comissão de depósito	4 364		16 377	
Juros devedores de depósitos bancários				
Pagamento Empréstimos				
Impostos e taxas	-16 172		1 299 998	
Comissão de supervisão	14 560		51 866	
Outros pagamentos correntes	54 292	548 014	321 965	3 532 575
Fluxo das operações de gestão corrente		-318 383		-3 092 943
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários	2 440			
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
Outros recebimentos de operações eventuais	0	2 440	148 585	148 585
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Outros pagamentos de operações eventuais				
Fluxo das operações eventuais		2 440		148 585
Saldo dos fluxos monetários do período ...(A)		41 324 823		-26 293 780
Disponibilidades no início do período ...(B)		6 665 667		32 959 447
Disponibilidades no fim do período ...(C) = (B) + - (A)		47 990 491		6 665 667

Anexo às Demonstrações Financeiras em 30 de junho de 2026 (Contas de Liquidação)

As demonstrações financeiras do Novimovest Fundo de Investimento Imobiliário Fechado – Balanço, Demonstração dos Resultados, Demonstração dos Fluxos Monetários e Anexo – reportadas a 30 de junho de 2026 foram elaboradas e apresentadas com base nos registros contábilísticos e de acordo com o Regulamento da CMVM nº 2/2005, emitido em 14 de abril de 2005.

É do entendimento do Conselho de Administração da Sociedade Gestora que as presentes demonstrações financeiras refletem de forma verdadeira e apropriada as operações de liquidação do Fundo, bem como a sua posição desempenho financeiro e fluxos de caixa.

Os valores são apresentados em euros, exceto quando expressamente indicado.

As notas indicadas no PCFII, quando vazias de conteúdo, não são apresentadas

Nota 1 – Valor Contabilístico do Imóvel/Média da Avaliações

A 30 de junho de 2026 não existem imóveis em carteira no Fundo Novimovest.

Foram vendidos todos os imóveis que estavam em carteira a 31 de dezembro de 2025, conforme detalhe na nota 3.

Nota 2 – Capital do Fundo Movimento das Up's

Os movimentos ocorridos no capital do Fundo durante o período de janeiro a junho de 2026, apresentam o seguinte detalhe:

Descrição	31-12-2025	Subscrições	Resgates	Distribuição de Resultados	Outros	Resultados do Exercício	30-06-2026
Valor base	10 427 401				(10 427 401)		-
Diferença em subs. e resgates	4 587 830						4 587 830
Resultados distribuídos					(62 732 592)		(62 732 592)
Resultados acumulados	104 138 710				2 493 899		106 632 609
Resultados do período	2 493 899				(2 493 899)	(778 259)	(778 259)
Total	121 647 840	-	-	-	(73 159 993)	(778 259)	47 709 588
Nº de Unidades participação	42 045 973						42 045 973
Valor Unidades participação	2,8932						1,1347

Redução de capital (26 de fevereiro de 2026):

Na assembleia de participantes do dia 20 de fevereiro de 2026, foi deliberada a redução de capital do Fundo, por redução de valor nominal das unidades de participação, no montante de 1,74 euros (um euro e setenta e quatro centavos) cada uma, mantendo-se, aquela data, as UPs em circulação (42 045 973 UP's). O valor total de redução foi de 73.159.993,02 euros.

A redução de capital operou a 26 de fevereiro de 2026, com liquidação financeira a 27 de fevereiro de 2026, com a consequente alteração do Regulamento de Gestão.

Liquidação do Fundo (30 de junho de 2026):

Na assembleia de participantes do dia 15 de maio de 2026, foi aprovada a dissolução antecipada do Fundo, com a abertura do processo de liquidação e partilha do seu património, em data anterior ao final do prazo de duração do fundo.

Para efeitos de apuramento do valor da liquidação dos ativos da carteira, e do valor de referência da UP foi definido o dia 30 de junho de 2026. A liquidação financeira dos reembolsos dos participantes, tendo em conta o apuramento do valor da liquidação por Unidade de participação (publicado no site da CMVM), ocorreu a 3 de julho de 2026.

Nota 3 – Inventário das Aplicações em Imóveis

A 30 de junho de 2026, a carteira do Fundo é composta por liquidez, ativos a realizar e passivos ainda por liquidar, decomposta da seguinte forma:

Descrição	Quantidade	Moeda	Cotação	Juros	Valor Global
7 – LIQUIDEZ					
7.1 – À vista					
7.1.2 – Depósitos à ordem					
Banco Santander Totta (STR -0.75%)		EUR		50 061	47 990 491
Banco Português de Investimento (0.0%)		EUR		0	0
7.1.3 – Fundos de Tesouraria					
Bilhetes do Tesouro Taxa Variável		EUR		0	0
7.2 – A prazo					
7.2.1 – Depósitos com pré-aviso e a prazo					
DP Banco Santander Totta 0.01%		EUR		0	0
8 – EMPRÉSTIMOS					
8.1 – Empréstimos obtidos					
Banco Santander Totta		EUR		0	0
9 – OUTROS VALORES A REGULARIZAR					
9.1 – Valores Activos					
9.1.4 – Rendas em Dívida		EUR		0	1 148 095
9.1.5 – Outros		EUR		0	134 197
9.2 – Valores Passivos					
9.2.1 – Recebimentos por conta de imóveis		EUR		0	0
9.2.4 – Cauções		EUR		0	0
9.2.5 – Rendas Adiantadas		EUR		0	0
9.2.6 – Outros		EUR		0	-1 563 195
B - Valor Líquido Global do Fundo (VLGF)		EUR			47 709 588

A rubrica "Outros Valores Ativos" inclui, essencialmente, estimativa de juros, rendas e redébitos por receber e estorno do seguro dos imóveis vendidos.

A rubrica "Outros Valores Passivos" inclui, essencialmente, estimativas de custos, nomeadamente IMI, comissões, custos com reparações/manutenções em curso assumidas antes das vendas dos imóveis e rendimentos/resgates a pagar aos participantes do Fundo das unidades de participação não convertidas (7.497 Up's).

No âmbito das operações de venda dos imóveis em carteira, as demonstrações financeiras apresentadas incluem uma mais-valia global no montante de €832.250 euros, conforme se detalha:

Imoveis Vendidos em 2026	Natureza	Data de Venda	Valor de Venda	Valor Carteira	Valia
Edifício Europa, Freixeiro (Fração AD)	Estacionamentos	13/jan/26	8 000	6 850	1 150
Edifício Europa, Freixeiro (Frações L e M)	Estacionamentos	13/jan/26	14 000	13 850	150
Retail Park Matosinhos - Lote 1	Comércio	15/jan/26	14 318 600	14 075 150	243 450
Retail Park Matosinhos - Lote 2	Comércio	15/jan/26	21 867 800	21 496 200	371 600
Retail Park Matosinhos - Lote 3	Comércio	15/jan/26	13 513 600	13 283 950	229 650
Edifício Europa, Freixeiro (Frações B, BA, BH, BL e BK)	Estacionamentos	10/fev/26	39 000	38 800	200
Rua nº 1, 165-Lugar da Varziela (Fração "A")	Estacionamentos	24/fev/26	123 600	121 550	2 050
Rua nº 1, 165-Lugar da Varziela (Frações C, G, H, I, J e L)	Escritórios	24/fev/26	776 400	773 000	3 400
Edifício Europa, Freixeiro (Fração DU)	Escritórios	09/abr/26	47 500	43 150	4 350
Edifício Europa, Freixeiro (Frações O, P, AA, AB, AC, BU)	Estacionamentos	09/abr/26	42 500	41 550	950
Edifício Europa, Freixeiro (Fração DO)	Escritórios	08/mai/26	31 150	31 150	0
Edifício Europa, Freixeiro (Fração EC)	Escritórios	08/mai/26	50 950	50 950	0
Edifício Europa, Freixeiro (Frações CA, CB, CC, CD e CE)	Escritórios	08/mai/26	38 100	38 100	0
Edifício Via Norte, Maia (Frações L e M)	Arrecadações	13/mai/26	162 550	162 550	0
Edifício Via Norte, Maia (Frações N e O)	Estacionamentos	13/mai/26	14 200	14 200	0
Edifício Via Norte, Maia (Frações AF e AD)	Escritórios	13/mai/26	185 600	185 600	0
Edifício Europa, Freixeiro (32 Frações Estacionamentos)	Estacionamentos	13/mai/26	235 050	235 050	0
Edifício Europa, Freixeiro (2 Frações Arrumos)	Arrecadações	13/mai/26	19 950	19 950	0
Edifício Europa, Freixeiro (21 Frações Serviços)	Escritórios	13/mai/26	1 557 100	1 557 100	0
Edifício Europa, Freixeiro (9 Frações Comércio)	Comércio	13/mai/26	596 400	596 400	0
Edifício Hermes, Freixeiro (57 Frações Estacionamentos)	Estacionamentos	13/mai/26	445 300	445 300	0
Edifício Hermes, Freixeiro (2 Frações Arrumos)	Arrecadações	13/mai/26	25 300	25 300	0
Edifício Hermes, Freixeiro (10 Frações Serviços)	Escritórios	13/mai/26	2 417 950	2 417 950	0
Edifício Hermes, Freixeiro (14 Frações Comércio)	Comércio	13/mai/26	1 442 250	1 442 250	0
Av. Antero de Quental, 9, Ponta Delgada	Escritórios	13/mai/26	10 999 800	10 999 800	0
Edifício Mondego, Figueira da Foz (Fração A)	Comércio	13/mai/26	316 800	316 800	0
Jorge Barradas - 30, Lisboa (Frações A e C)	Comércio	13/mai/26	379 350	379 350	0
R. Amílcar Cabral, Lisboa (Fração CJ)	Armazém	13/mai/26	1 069 600	1 069 600	0
R. Amílcar Cabral, Lisboa (Fração CL)	Escritórios	13/mai/26	699 450	699 450	0
Rua Cunha Júnior, 31 - Porto (Frações T, Q, S e R)	Estacionamentos	13/mai/26	35 800	35 800	0
Rua Cunha Júnior, 31, Porto (Fração GL)	Comércio	13/mai/26	630 900	630 900	0
Rua Diogo Botelho, Porto (Fração AM)	Comércio	13/mai/26	599 800	599 800	0
Av. Dr. Moreira de Sousa,Carvalhos (Frações D, E, F, G e H)	Comércio	13/mai/26	923 500	923 500	0
Pq Residencial Lysias - Lote 5, Portalegre (9 Frações Estacionamentos)	Estacionamentos	13/mai/26	35 860	35 860	0
Lugar de Sobrado, Sobrado, Valongo	Terreno	13/mai/26	9 136 350	9 136 350	0
LG Carlos Pato, 3 , Vila Franca de Xira	Comércio	19/mai/26	440 000	390 400	49 600
R. 5 de Outubro, 4586, Avintes	Armazém	19/mai/26	3 431 100	3 328 500	102 600
R. 5 de Outubro e Trv dos Emigrantes, Avintes	Terreno	19/mai/26	218 900	212 350	6 550
Pq Comercial N14, Chiolo, Maia (14 Frações Comerciais)	Comércio	25/mai/26	7 660 000	7 880 950	-220 950
Pq Comercial N14, Chiolo, Maia (4 Frações Arrumos)	Arrecadações	25/mai/26	140 000	102 500	37 500
Edifício Via Norte, Maia (Fração AU)	Escritórios	15/jun/26	114 150	114 150	0
Praça Ultramar, Beja (Frações LB, LC, LD e LE)	Comércio	15/jun/26	1 289 150	1 289 150	0
Praceta Antº Andradre, 20 Corroios (Fração A)	Comércio	15/jun/26	601 800	601 800	0
			96 695 160	95 862 910	832 250

Nota 4 – Inventário da Carteira de Títulos

A 30 de junho de 2026 não existem títulos em carteira no Fundo Novimovest.

O investimento em Bilhetes do Tesouro PORTB 0% 16/01/26 (20.000.000 unidades), adquiridas a 19 de setembro de 2025 pelo valor de 19.873.096,00 euros, com maturidade a 16 de janeiro de 2026, foram reembolsadas na referida data, pelo valor de 20.000.000,00 euros, originando uma mais-valia global de 126.904,00 euros, correspondendo 15.600,00 euros ao período de 1 a 16 de janeiro de 2026.

Nota 6 – Princípios Contabilísticos e Critérios Valorimétricos

As demonstrações financeiras do Fundo foram preparadas de acordo com o definido pelo Decreto-Lei nº 27/2023 de 28 de abril e pelas Normas Regulamentares emitidas pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sobre a contabilização das operações dos Organismos de Investimento Coletivo.

A) Princípios Contabilísticos

O Regulamento que estabelece a “Contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário” define o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário – PCFII, cujo normativo foi rigorosamente respeitado.

As demonstrações financeiras, ora apresentadas, constituindo um todo coerente – conceito de unidade – seguem os princípios contabilísticos adotados no PCFII, designadamente: continuidade, consistência, materialidade, substância sobre a forma, especialização e prudência.

É respeitado o princípio contabilístico de especialização dos exercícios. Os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

B) Critérios Valorimétricos

Os critérios valorimétricos são os que constam do PCFII e que sucintamente se indicam:

- Disponibilidade

As disponibilidades à vista estão contabilizadas pelos valores imediatamente realizáveis. As disponibilidades a prazo estão contabilizadas pelos valores de constituição dos depósitos. Os juros devidos são especializados diariamente.

- Imóveis

Os imóveis que integram a carteira do Fundo, foram registados inicialmente pelo valor de aquisição, acrescido dos custos associados à compra, e posteriormente valorizados pelo respetivo valor venal. A avaliação imobiliária foi efetuada em conformidade com as regras definidas pelos RGOIC e Regulamento da CMVM, devendo os imóveis ser valorizados pela média aritmética simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores, com uma periodicidade mínima de 12 meses e/ou sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

Os projetos de construção devem ser reavaliados de acordo com o método definido acima ou sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto, mas com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

- Títulos

As compras de títulos são registadas na data da transação, pelo valor efetivo de aquisição.

A valorização dos ativos que compõem a carteira do Fundo é efetuada de acordo com as seguintes regras:

-Para a valorização de ativos cotados, é tomada como referência a cotação de fecho ou o preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado onde os valores se encontram cotados do dia da valorização ou o último preço conhecido quando aqueles não existam.

-Para a valorização de Obrigações cotadas ou admitidas à negociação num mercado regulamentado, é considerado o preço disponível no momento de referência do dia a que respeita a valorização.

- Comissão de Gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão, prestados pela Sociedade Gestora.

Segundo o regulamento de gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação da taxa anual de 1,125% sobre o património do fundo, antes do apuramento das comissões de gestão de depósito e da taxa de supervisão sendo cobrada mensal e postecipadamente.

- Comissão de Depósito

A comissão de depósito destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados.

Segundo o regulamento de depósito, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação da taxa anual de 0,01% sobre o património do fundo, antes do apuramento das comissões de gestão de depósito e da taxa de supervisão, sendo cobrada mensal e postecipadamente.

- Taxa de Supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) é um encargo do fundo, sendo calculada por aplicação da taxa mensal sobre o valor líquido global do fundo.

Adicionalmente, é encargo do Fundo o pagamento de uma taxa de majoração sobre a taxa de supervisão, a qual é apurada de acordo com o previsto na Portaria nº 342-A/2016, de 29 de dezembro, e que se estima em 6,25%.

- Comissão de Manutenção de Conta

Nos termos previstos no respetivo preçário do Banco, o Fundo suportou custos com comissões de manutenção de saldos de conta durante o período de Agosto de 2020 a setembro de 2022.

- Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa

Para efeitos de apuramento das provisões para devedores de cobrança duvidosa, são contabilizadas como rendas vencidas a regularizar, todas aquelas que se encontram em dívida no final do mês da sua emissão.

Até 31 de dezembro de 2017, as rendas a regularizar, que continuassem em dívida no mês seguinte ao da sua emissão, eram contabilizadas automaticamente como rendas vencidas, sendo provisionadas na totalidade, com exceção do valor IVA.

A partir de 1 de janeiro de 2018, foi alterado o critério de constituição de provisões, ou seja, as rendas vencidas, deixaram de ser provisionadas a 100% a partir do primeiro mês em dívida, e passou a haver intervalos de percentagem para as provisões de rendas em dívida (com exceção do valor do IVA):

	Prazo (até nº dias)	Taxa Provisão (%)
Prazo 1	30	0
Prazo 2	60	20
Prazo 3	90	30
Prazo 4	120	50
Prazo 5	> 120	100

As dívidas vencidas, não relacionadas com rendas, quer sejam condomínios, débito de despesas ou outras, são provisionadas na sua totalidade, pelo Fundo, quando atingem uma antiguidade superior a três meses.

- Unidades de Participação

O valor da Unidade de Participação resulta da divisão do capital do Fundo pelo número de Unidades de Participação em circulação.

O valor líquido global do Fundo corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados, resultados distribuídos e resultado líquido de exercício.

- Outros Valores Patrimoniais

Estão registados a valores nominais.

- Demonstração dos Fluxos Monetários

Na demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de Caixa e seus equivalentes corresponde ao saldo da rubrica de disponibilidades apresentada no balanço.

Nota 7 – Liquidez

O movimento ocorrido na rubrica Liquidez, durante o período de 31 de dezembro de 2025 a 30 de junho de 2026, foi o seguinte:

CONTAS	Saldo Final 31/12/2025	Aumentos	Reduções	Saldo Final 30/06/2026
Numerário				
Depósitos à ordem	6 501 895	117 317 755	75 829 160	47 990 491
Depósitos a prazo e com pré-aviso a)	163 772		163 772	0
Certificados de depósito				
Outras contas com disponibilidades				
TOTAL	6 665 668	117 317 755	75 992 932	47 990 491

- a) O saldo da rubrica "Depósitos a prazo" a 31 de dezembro de 2025 correspondia ao remanescente do valor da aplicação constituída em agosto de 2000, destinada a servir de garantia à Câmara Municipal de Torres Novas, com remuneração às taxas em vigor e vencendo juros anuais. O valor foi objeto de reduções parciais, ao longo dos anos, na sequência de notificações nesse sentido por parte da Câmara Municipal de Torres Novas. Em março de 2026 o "Depósitos a prazo" foi cancelado após a aceitação, por parte da Câmara Municipal de Torres Novas, da substituição do depósito caução do Novimovest por garantia bancária do atual proprietário do loteamento de Torres Novas.

Não obstante o valor final da conta bancária de depósitos à ordem, o produto final da liquidação pago aos Participantes teve em consideração que ficará retido, à ordem da Sociedade Gestora, no montante líquido global de €289.409,59, para responder fundamentalmente perante um conjunto de passivos que nesta data ainda não estão em condições de serem liquidados.

Nota 8 – Dividas de Cobrança Duvidosa

Em 30 de Junho de 2026 esta rubrica tinha a seguinte decomposição:

CONTAS	Dev. p/Rendas Vencidas	Outros Devedores	SOMA
Conta 4122	1 132 114		1 132 114
Conta 4139		20 900	20 900
TOTAL	1 132 114	20 900	1 153 014

A conta 4122 está associada a rendas vencidas.

A conta 4139 está associada a condomínios vencidos e a débitos de despesas comuns vencidas.

As dividas de cobrança duvidosa estão provisionadas, conforme referido na nota 6 - Critérios Valorimétricos – Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa.

Nota 9 – Comparabilidade das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras do período findo em 30 de junho de 2026, para efeitos de liquidação do Fundo, não são comparáveis com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, apresentadas para efeitos comparativos, nomeadamente tendo em consideração que as mesmas foram apresentadas e preparadas de acordo com os princípios de liquidação.

Nota 11 – Ajustamentos para Dívidas a Receber e Provisões

O movimento ocorrido na rubrica Ajustamento para Dívidas a Receber e Provisões, durante o período de 31 de dezembro de 2025 a 30 de junho de 2026, foi o seguinte:

CONTAS	Saldo Final 31/12/2025	Aumentos	Reduções	Saldo Final 30/06/2026
471 – Ajustamentos para crédito vencido	1 379 654	285 645	512 284	1 153 014
482 – Provisões para encargos	1 103 311	735 541	1 838 851	-

A provisão das rendas não liquidadas teve por base o critério de constituição de provisões em vigor, ou seja, por intervalos de antiguidade (conforme mencionado na nota 6-Critérios Valorimétricos–Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa).

A 30 de Junho de 2026, as rendas em dívida encontram-se provisionada a 98,68% uma vez que grande parte dos devedores existentes têm saldos com uma antiguidade superior a 120 dias.

Excecionalmente, e ao contrário do referido na nota 6-Critérios Valorimétricos–Provisões para Devedores de Cobrança Duvidosa, têm vindo a ser constituídas provisões, para o IVA das rendas em dívida, e para o IVA dos redébitos de despesas.

Foi tomada a decisão de provisionar o valor do referido IVA, devido à dificuldade de recuperação do IVA face à antiguidade das dívidas e à alteração das regras para regularização do IVA, nas faturas emitidas após 1 de janeiro de 2013.

A 30 de junho de 2026, encontra-se provisionado 48.775,77 euros de IVA associado a rendas em dívida de lojistas do Centro Comercial Saldanha Residence e 155.734,16 euros de IVA associado a rendas em dívida da arrendatária Tecmaia, SA.

Em dezembro de 2025, foi constituída uma provisão no valor de 1.103.310,87 euros, correspondente a 60% do IVA que aguarda recuperação, associado às faturas de empreitada das infraestruturas e da empreitada de construção do muro de contenção, do terreno de Valongo. Dado o hiato de tempo passado entre as datas das referidas faturas foi considerado que parte do IVA não seria recuperável. Em maio de 2026, foi decidido provisionar o restante valor do IVA, no montante de 735.540,58 euros, assumindo a totalidade do valor do IVA como não recuperável.

Em junho de 2026, a referida provisão (1.838.851,42 euros) foi totalmente revertida e registada como custo de valorização associado ao imóvel terreno Valongo, uma vez que, dado a sua natureza, o montante deveria ter de sido incorporado no valor do imóvel (terreno em Valongo) a partir do momento que foi considerado como não recuperável.

Nota 12 – Impostos

Com a aprovação do Decreto-Lei nº 7/2015 de 13 de janeiro, procedeu-se à reforma do Regime de Tributação dos Organismos de Investimento Coletivo, alterando-se assim o Estatuto dos Benefícios Fiscais e o Código do Imposto de Selo nas matérias aplicáveis a tais Organismo de Investimento Coletivos, sendo aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de julho de 2015.

Imposto sobre o rendimento

Após 1 de Julho de 2015, é aplicada a taxa de 21% ao lucro tributável dos Organismos de Investimento Coletivo, corresponde ao resultado líquido de exercício expurgado dos rendimentos de prediais, capitais e de mais-valias e dos gastos ligados a esses mesmos rendimentos.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015, são tributadas de acordo com o regime de tributação anterior e só na parte correspondente ao período de detenção dos referidos imóveis até 30 de junho de 2015.

O resultado tributável, do fundo Novimovest, referente ao período de 31 de dezembro de 2025 a 30 de junho de 2026, foi negativo.

Imposto do selo

Nos termos do regime de tributação dos OIC, foi criada uma taxa, em sede de Imposto Selo, que incide sobre o valor líquido dos Organismos de Investimento Coletivo, calculado trimestralmente sobre a média dos valores publicados, de 0,0125% (base trimestral).

O Orçamento de Estado para o ano 2019 (artigo 319º) veio revogar parte do Decreto-Lei nº 1/87, de 3 de janeiro, diploma que isentava o pagamento do imposto de selo sobre as comissões dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Assim sendo, a partir de 2019, o Novimovest, ficou sujeito à tributação de Imposto de Selo sobre o valor das comissões cobradas (gestão e depositária), à taxa de 4% de acordo com a TGIS- 17.3.4 - Outras comissões e contraprestações por serviços financeiros.

Outros impostos

O património do fundo está ainda sujeito ao IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis e ao IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões de Imóveis) de acordo com a lei nº 83-C/2013, de 31 de dezembro.

A rubrica de impostos suportados pelo fundo Novimovest, apresentava a seguinte decomposição a 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025:

Impostos e Taxas	30/06/2026	31/12/2025
Impostos Indirectos		
Imp. Selo - Verba 2	119	2 094
Imp. Selo - Verba 29	15 074	76 784
Imp. Selo - Verba 17	16 130	70 510
Outros impostos		
Taxas	358	2 068
Imposto Municipal sobre imóveis IMI	22 782	236 155
Total	54 463	387 612

Nota 13 – Responsabilidades

Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025 esta rubrica tinha a seguinte decomposição:

Responsabilidades	30/06/2026	31/12/2025
Operações a prazo de compra – Imóveis		
Operações a prazo de venda – Imóveis		815 000
Valores recebidos em garantia	14 837	1 155 633
Valores cedidos em garantia	30 909	194 682
Outros		1 873 000
TOTAL	45 746	4 038 315

A rubrica “Valores Recebidos em Garantias” no valor de 14 837 euros, refere-se à garantia recebida pela boa execução da obra, no âmbito do contrato de empreitada de recuperação do armazém comercial sito em Perafita, Matosinhos (a garantia caduca a 5 de julho de 2028).

A rubrica “Valores Cedidos em Garantias”, no valor de 30 909 euros refere-se à garantia prestada pelo Fundo à Câmara Municipal de Matosinhos, no âmbito da realização da empreitada de infraestruturas urbanísticas do Retail Park Matosinhos (receção definitiva a 15 de setembro de 2027) .

Nota 14 – Outras Informações

- Valor Global do Fundo

31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
159 251 680	121 647 840	47 709 588

- Valor Global do Fundo Por Unidades de Participação

31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
3,7839	2,8932	1,1347

– Erros de Valorização

Durante o período de 31 de dezembro de 2025 a 30 de junho de 2026, não houve publicidade de erros na valorização das unidades de participação do organismo de investimento coletivo.

– Montantes Compensatórios

Durante o período de 31 de dezembro de 2025 a 30 de junho de 2026, não ocorreram pagamentos ao Fundo ou ao Participante com carácter compensatório, no decorrer de erros de valorização do Fundo.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE LIQUIDAÇÃO

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras de liquidação anexas do **Novimovest - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (em liquidação)** (o OIC), gerido pela Santander Asset Management - SGOIC, SA (a “Entidade Gestora”), que compreendem o balanço em 30 de junho de 2026, data da liquidação (que evidencia um total de 49 272 783 euros e um total de capital do OIC de 47 709 588 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 778 259 euros, a que corresponde um valor de liquidação da unidade de participação de 1,1347 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao período compreendido entre 1 de janeiro e 30 de junho de 2026 (data de liquidação do OIC), e o anexo às demonstrações financeiras de liquidação que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras de liquidação anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **Novimovest - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (em liquidação)** em 30 de junho de 2026, data da liquidação, e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao período compreendido entre 1 de janeiro e 30 de junho de 2026, de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário, adaptados pelo não aplicação do pressuposto da continuidade.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras de liquidação” abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras de liquidação

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras de liquidação que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário, adaptadas pela não aplicação do pressuposto da continuidade; (ii) elaboração do relatório de liquidação nos termos legais e regulamentares aplicáveis; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras

de liquidação isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias e, particularmente, os procedimentos de dissolução e liquidação; e (v) informação das operações de dissolução, liquidação e partilha nos termos da legislação e dos regulamentos em vigor.

O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação das demonstrações financeiras de liquidação do OIC.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras de liquidação

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras de liquidação como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras de liquidação.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras de liquidação, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do OIC;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas para efeitos de liquidação e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da Entidade Gestora do OIC;
- (iv) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras de liquidação, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- (v) comunicamos com os encarregados da governação da Entidade Gestora do OIC, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de liquidação com as demonstrações financeiras de liquidação.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de liquidação com as demonstrações financeiras de liquidação e a pronúncia sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de liquidação

Em nossa opinião, o relatório de liquidação foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras de liquidação auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificámos incorreções materiais.

Sobre a matéria prevista no n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos

Nos termos do n.º 5 do artigo 27.º do Regulamento da CMVM n.º 7/2023, que concretiza o Regime da Gestão de Ativos, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC.

Sobre a matéria indicada não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 10 de julho de 2026



Cláudia Gomes Sena
(ROC nº 1691, inscrito na CMVM sob o nº 20161301),
em representação de BDO & Associados, SROC, S.A.